1 宅建業開業前の手続

01 宅建業

02 免許

03 取引主任者

04 保証金

不動産屋をはじめるためには、宅建業の免許が必要なんですよ。

なぜですか？　他のお店、例えば八百屋や雑貨屋をはじめるなら、免許はいらないですよね？

宅建業は、土地や建物という高価な商品を扱う仕事ですね。それに、土地は一つひとつ個性があるから、工場で作ったテレビなどと違って取扱説明書はないのです。だから、知識と能力のある人だけが取り扱いができるよう、宅建業には免許制度が採用されていて、誰もが好き勝手に開業ができないように制限されているんですよ。

なるほど！

では、具体的にどうすれば不動産屋が開業できるのか。ここでは「宅建業」「免許」「宅地建物取引主任者（以下、取引主任者といいます）」「営業保証金」の4つに分けて、宅建業開業前の手続について学んでいくことにしましょう！

出題頻度 ■■□ | 難易度 ■□□

01 宅建業

宅建業とは宅地建物取引業という正式名称が示すとおり、「宅地」や「建物」の「取引」を「業」として行うことをいいます。まず、この4つの用語の意味を覚えましょう。

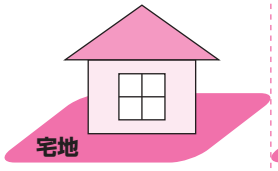
1 宅地

みなさんは、**宅地**というとどういうイメージを持つでしょうか？

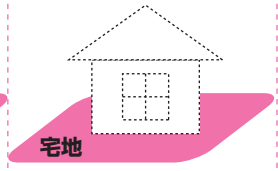
一戸建てやマンション、あるいはビルなどの建物を建てるための土地を思い浮かべる方が多いかもしれませんね。もちろんそれらも宅地なのですが、実は、宅建業でいう宅地とは次の3つに分けられています。

〈宅地の定義〉

①現在、建物が建っている土地



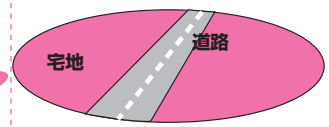
②これから建物を建てる予定で取引する土地



③「用途地域」内の土地（さまざまな建物が建てられることが予定されている土地）

※都市計画法で定められる12種類の用途地域内

※公共施設用地を除く



「宅地の定義」の①②③の共通点はなにか、わかりますか？

えーっと……①②③の土地は、すべて建物に関係している？

そのとおり！　③の「用途地域」内の土地というのはピンと来ないかもしれません。あとで詳しく勉強しますが（P121〜123参照）、用途地域とは都市計画法で定められていて、この地域内の土地は、道路・公園・河川・水路・広場といった公共施設用地を除けば、すべて宅地になります。

ここで注意したいのは、用途地域内の土地で「道路予定地」のような、将来的に公共施設として計画されている土地が宅地かどうかという点です。実は、道路予定地も宅地なのです。なぜならば、今現在はまだ道路になっていないからです。

このように、公共施設の予定地であっても、今現在は公共施設用地となっていないものは宅地と考えます。ここはよくひっかけ問題として出題されますから、要チェック！です。

!! ひっかけ注意

用途地域内の土地で、公共施設の予定地（例えば道路予定地）は現に公共施設用地となっていないので、宅地になる。

2 建　物

宅建業でいう**建物**とは、単に住宅だけをいうのではありません。店舗や倉庫、工場なども建物として扱われます。さらに、マンションやアパートの１室のような、集合住宅の一部であっても建物になります。

3 取　引

（1）免許が必要な取引

次は宅建業の「**取引**」について勉強しましょう。宅建業でいう「取引」とは、以下の取引を指しています。

◆自らが売買や交換の当事者となること

◆売買や交換や貸借の媒介または代理を行うこと

このような取引を「**業**」（＝事業）として行うためには、免許が必要です。

ここで注意したいのは、「自ら」の宅地や建物の「貸借」を行うことは、宅建業でいう「取引」に含まれていません。つまり、自分の所有するアパートを自分で誰かに貸すような場合などには、免許は必要ないのです。

また、住み替え等のために私たちがマンションを売買する場合は、取引ではあっても「業」として行うわけではないので、やはり免許は必要ありません（詳しくはＰ18〜19参照）。「業」として行うとはどういうことなのかをよく理解しておきましょう。

試験によく出る!

自分の所有する宅地や建物の貸借を行う→宅建業の「取引」でない→免許は必要ないという点をしっかり押さえておこう！

（2）媒介と代理の違い

今、「媒介」と「代理」という用語が出てきましたが、これらはどのように違うのか、わかりますか？

代理は、だれかの代わりをするっていうことですよね？　媒介は……

媒介はわからないかな？　では、具体的な例を挙げて説明しましょう。例えば、中古マンションを所有していてその買い手を探しているＡさんと、中古マンションを買いたいと思っているＢさんがいたとします。次のイラストはその中古マンションの売買を例に、媒介と代理の違いを描いたものです。